

## Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

**Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück**

**mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.**

<b>Aktenzeichen:</b>	4 K 109 / 23	
<b>Lage:</b>	im südöstlichen Teil der Stadt Weißwasser/O.L.	
<b>Flurstück:</b>	<b>468/3</b>	<b>468/5</b>
<b>Nutzung:</b>	Gartengrundstück mit 7 Pachtgärten	Wohngrundstück mit einem weiteren Pachtgarten
<b>Grundstücksgröße:</b>	2.734 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)	1.432 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
<b>Objektart:</b>	Gartenlauben	freistehendes Einfamilienhaus mit Carportanbau, Gartenlaube + Garage im Pachtgarten
<b>Baujahr:</b>	überw. zu DDR-Zeiten	ca. 1998 (Wohnhaus)
<b>Sanierung:</b>	keine bzw. teilweise nur laufende Instandhaltungen	nur laufende Instandhaltungen
<b>Erschließung:</b>	Strom und Trinkwasser	Strom, Gas, Abwasser und Trinkwasser
<b>Baubehördliche Angaben:</b>	keine Baulasten, keine Altlasten, kein Denkmalschutz	
<b>Rechte und Belastungen:</b>	keine Eintragungen im Grundbuch, jedoch <b>Medienleitungen Gartengrundstück teilweise über Grundstücke Hermannsdorfer Straße 3 und 5 mit angeschlossen</b>	

### Objektbeschreibung:

Das Wohnhaus verfügt neben dem Erdgeschoss über ein ausgebautes Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Die Wohnfläche beträgt rund 110 m<sup>2</sup> sowie die Nutzfläche im Kellergeschoss rund 63 m<sup>2</sup>. An das Wohnhaus wurde ein Carport errichtet. Die Freiflächen bilden um das Wohnhaus eine Stellplatzfläche, zwei Terrassenflächen sowie mehrere Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern. Die Pachtgärten sind mit überwiegend massiven Gartenlauben ausgeführt. Zum Wertermittlungsstichtag waren 6 der 8 Gärten verpachtet.

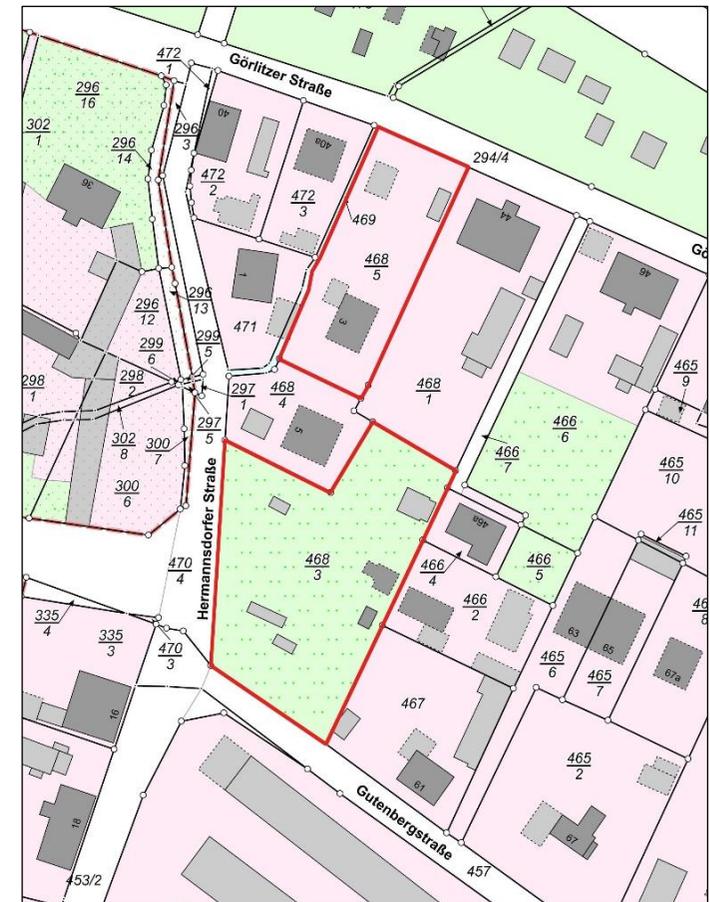
### Objektzustand:

Das Einfamilienhaus besitzt eine gute Grundrissgestaltung und wurde zum Wertermittlungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt. **Das Wohnhaus wurde nahezu vollständig in Eigenbauweise errichtet**, sodass dieses in einem teilweise einfach ausgestatteten, nicht fachgerecht ausgeführten sowie mit mehreren Mängeln und Schäden behafteten Zustand vorgefunden wurde. Zudem sind die Heizungsanlage und die Elektroinstallation erneuerungsbedürftig. Die Gartenlauben wurden teilweise in einem überalterten, vernachlässigten und geschädigten Zustand vorgefunden.

### zukünftige Nutzung Gartengrundstück:

Entsprechend der Stadtverwaltung Weißwasser/O.L. wurde für das Gartengrundstück eine planungsrechtliche Baureife, ungeachtet des Bestandes und der privatrechtlichen Situation bestätigt. Unter Berücksichtigung des Einfügegebotes ist somit eine allgemeine Wohnbebauung seitens der Stadt Weißwasser/O.L. denkbar. Jedoch ist eine ordentliche Kündigung der Pächter nur in Ausnahmefällen (Tod des Pächters, Vernachlässigung der Pachtsache sowie durch Zahlungsverzug der Pachtzahlung) und somit nur mit einem erhöhten rechtlichen Aufwand möglich.

<b>Verkehrswert:</b>	<b>47.000,00 €</b>	<b>226.000,00 €</b>
----------------------	--------------------	---------------------



Auszug aus der Liegenchaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick von der Gutenbergstraße aus in nördliche Richtung auf das Grundstück mit 7 Pachtgärten



Blick in den zur Gutenbergstraße gelegenen, straßenseitig ausgerichteten Pachtgarten Nr. 7



Blick in den Pachtgarten Nr. 6



Blick von der Hermannsdorfer Straße aus auf den Zugang zum Pachtgarten Nr. 3



Blick in den zur Gutenbergstraße und Hermannsdorfer Straße gelegenen Pachtgarten 2



Blick auf eine Doppelgartenlaube auf dem Pachtgartenland Nr. 2 und Nr. 7



Blick entlang der Hermannsdorfer Straße in nördliche Richtung



Blick auf die Zufahrt zum Wohngrundstück und zu zwei weiteren Pachtgärten



Blick von der Hermannsdorfer Straße aus in nördliche Richtung auf das Gartengrundstück



Blick von der Hermannsdorfer Straße aus auf den Zugang zum Pachtgarten Nr. 6



Blick in östliche Richtung auf die Pachtgärten Nr. 4 und 5, welche als Einheit genutzt werden



Blick auf die Grundstückszufahrt des zu bewertenden Wohngrundstückes

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Blick von der Grundstückszufahrt aus auf den bebauten Bereich des Wohngrundstücks



Das Wohngrundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie einem Carport bebaut



Blick auf die östlich ausgerichtete Fassadenseite mit einer angrenzenden Terrassenfläche



Blick aus südöstlicher Richtung auf das Einfamilienhaus mit einer weiteren Terrasse



Blick aus östlicher Richtung auf den Carportanbau



Blick in den nördlichen Grundstücksbereich, links grenzt ein weiterer Pachtgarten an



Blick entlang der Görhlitzer Straße in südöstliche Richtung



Blick von der Görhlitzer Straße aus auf die Zufahrt zum Pachtgarten Nr. 8 auf dem Wohngrundstück



Blick auf die nördlich ausgerichtete Fassadenseite des Einfamilienwohnhauses



Blick entlang der östlichen Grundstücksgrenze



Blick von der ersten Grundstückszufahrt aus auf die Gartenlaube innerhalb des Pachtgartens 8

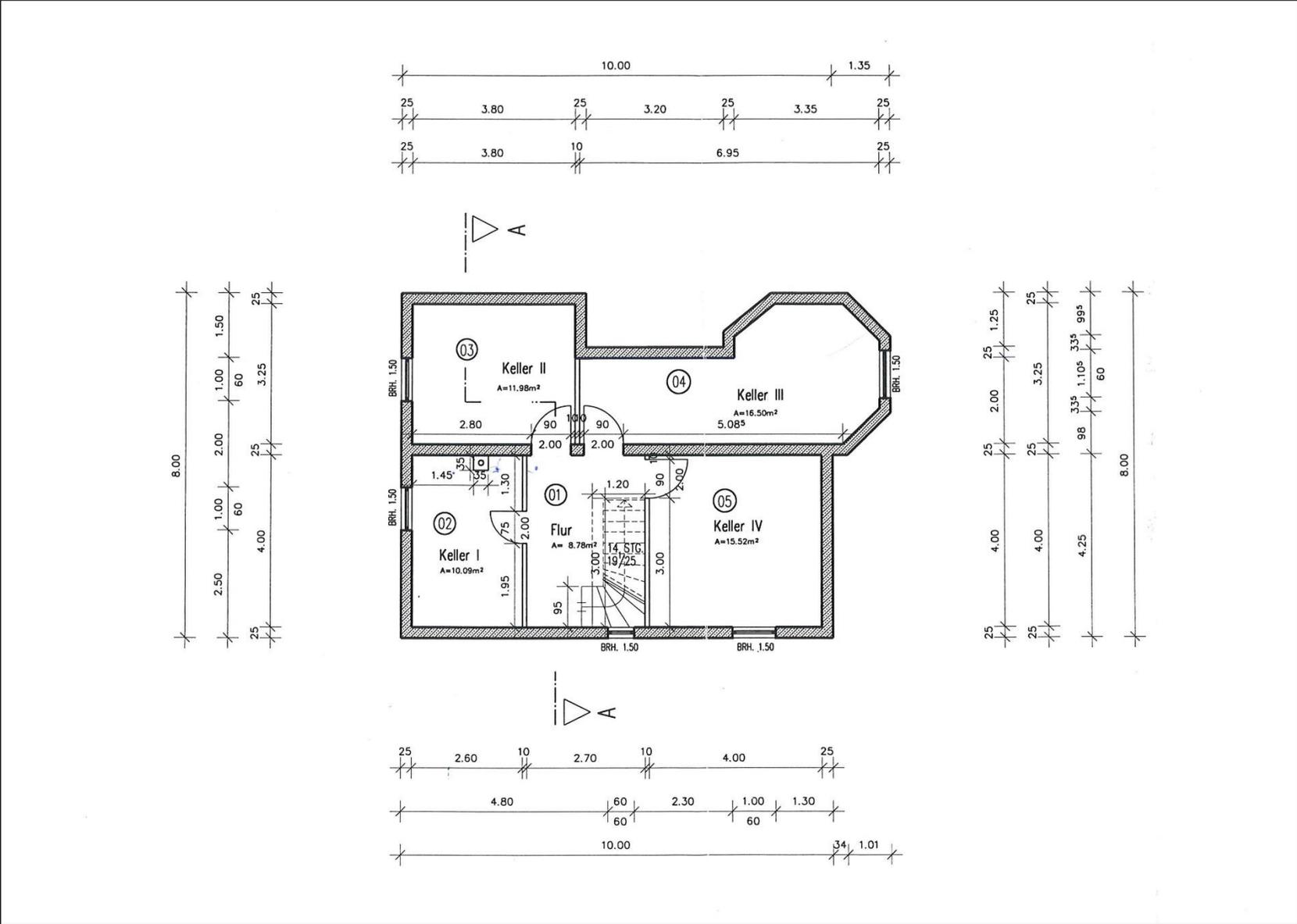


Blick auf eine weitere Zufahrt zum Pachtgarten Nr. 8 an der Görhlitzer Straße

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.

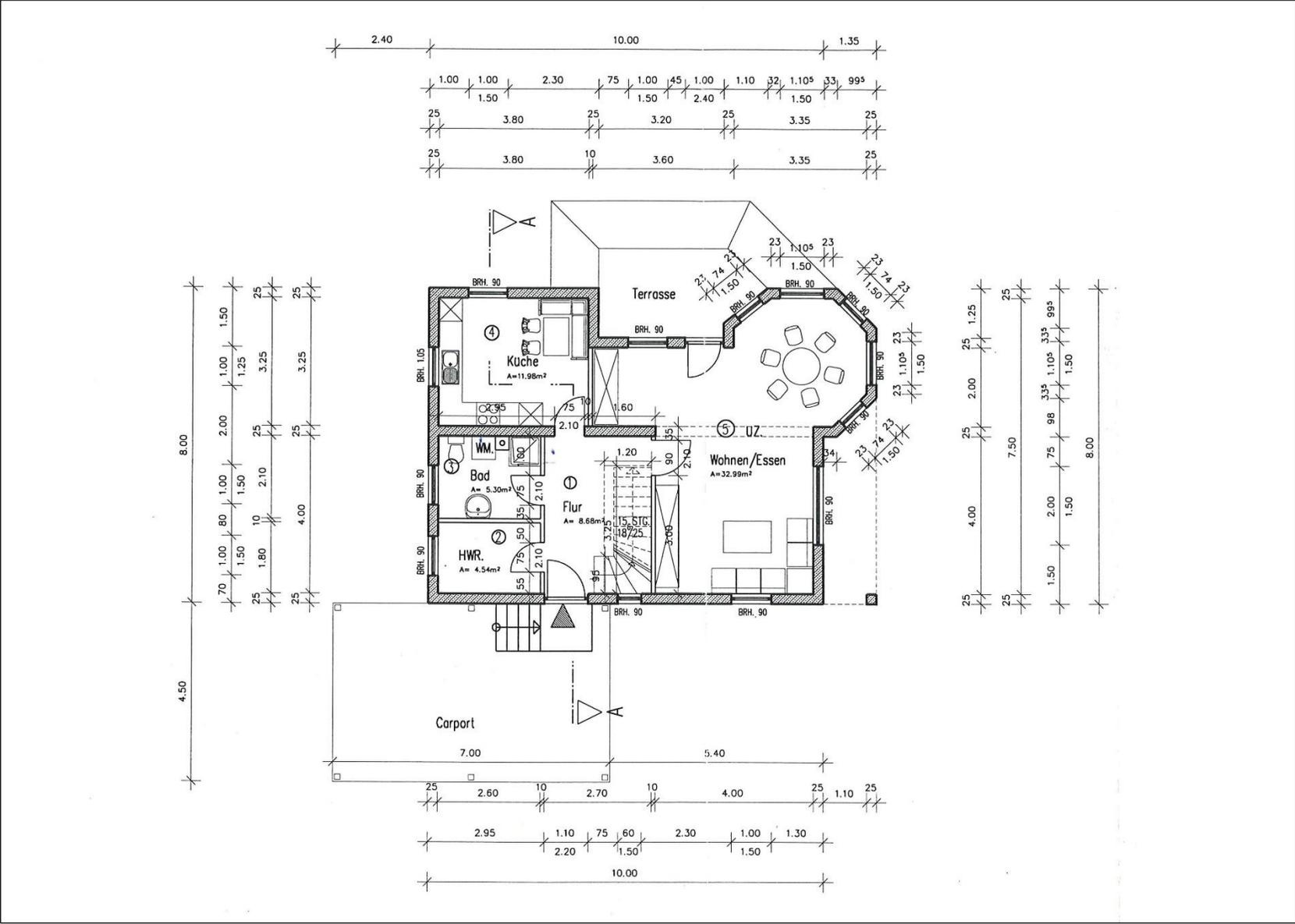


Grundriss Kellergeschoss (nicht maßstabgerecht, nur zu Ansichtszwecken)

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.

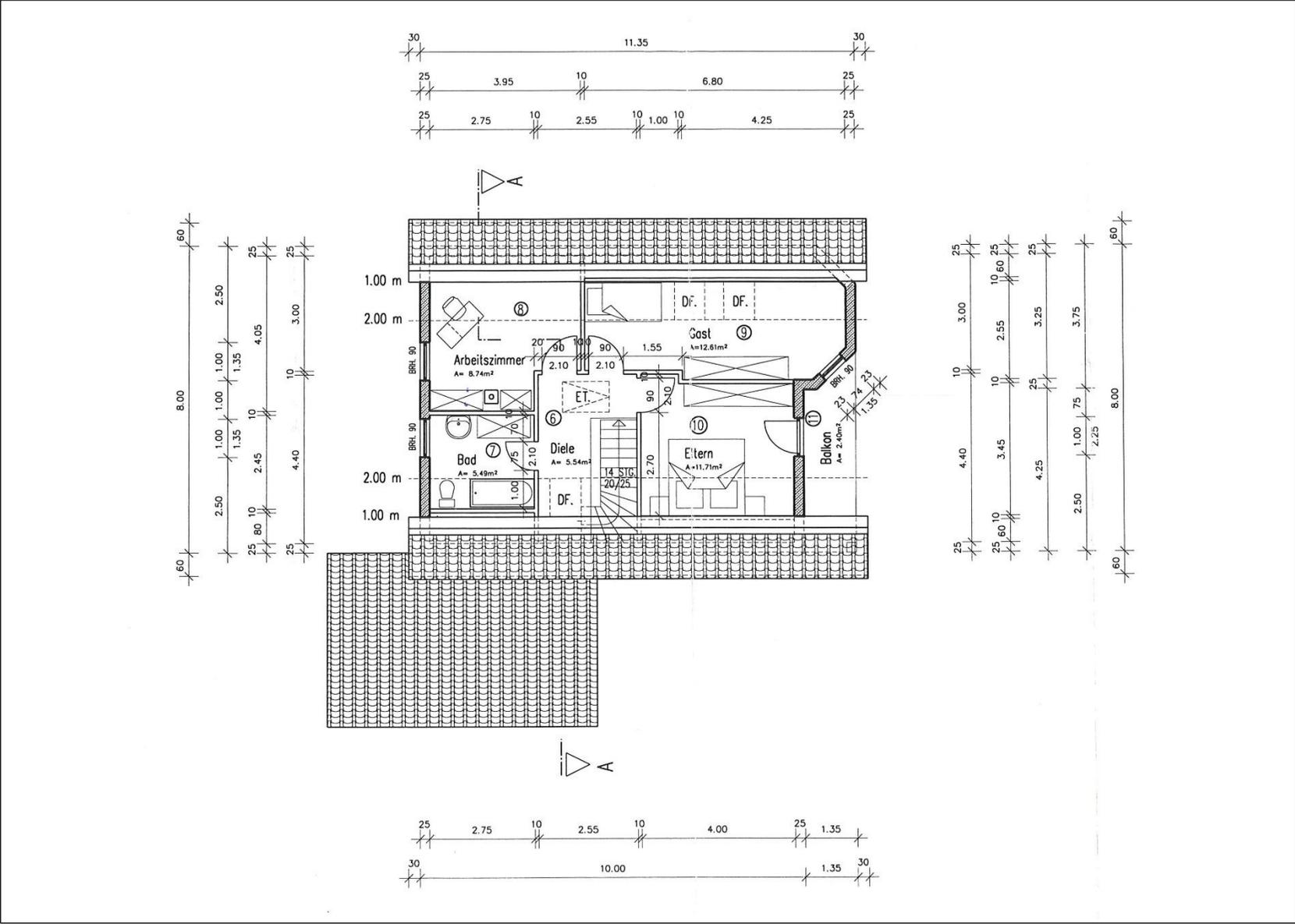


Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstabgerecht, nur zu Ansichtszwecken)

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.



Grundriss Dachgeschoss (nicht maßstabgerecht, nur zu Ansichtszwecken)

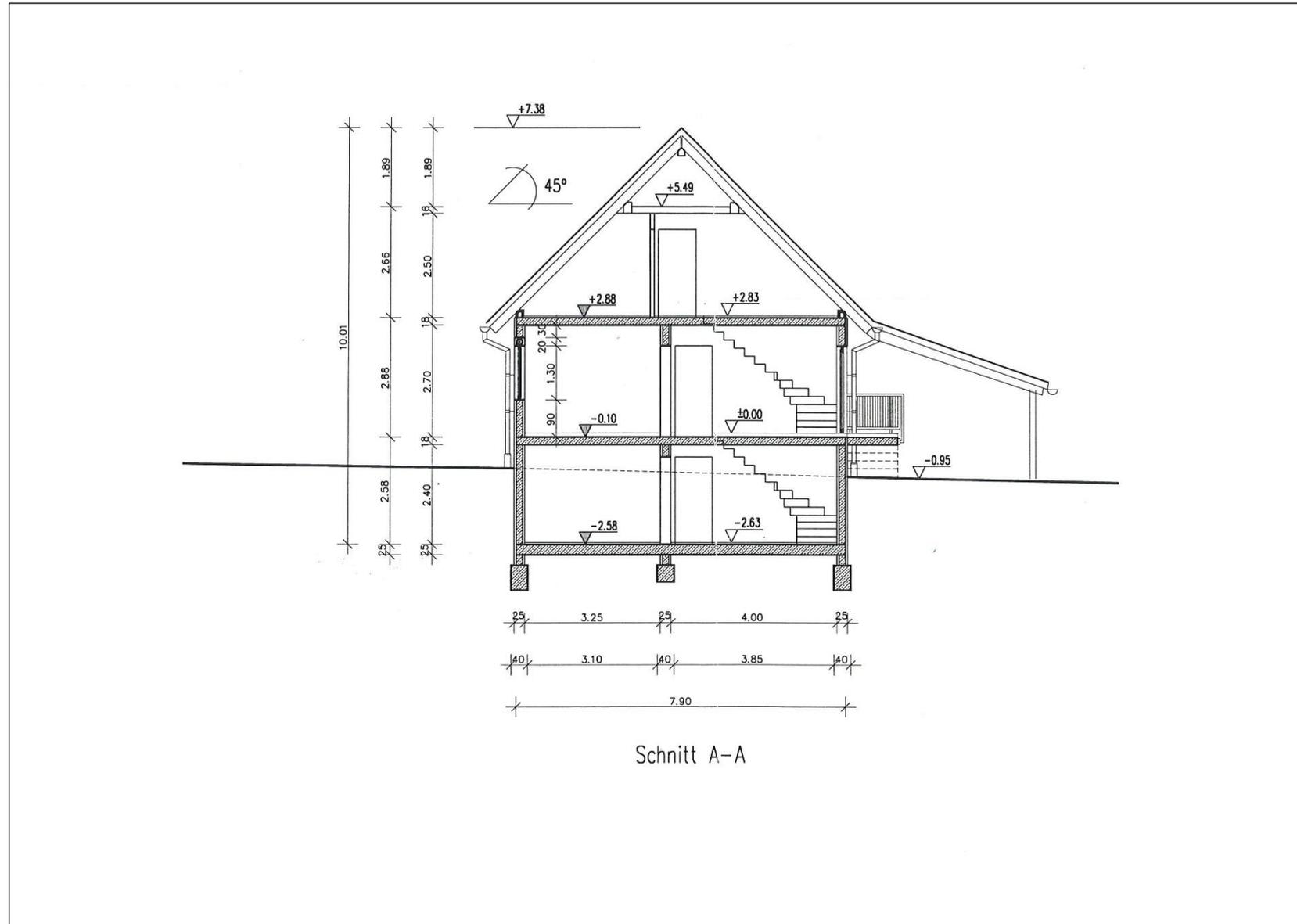
# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Schnitt A-A

Schnitt (nicht maßstabgerecht, nur zu Ansichtszwecken)

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Ansicht Osten

Ansicht Norden

Ansichten (nicht maßstabsgerecht, nur zu Ansichtszwecken)

# Kurzinformationen aus dem Verkehrswertgutachten

Einfamilienhausgrundstück (Hermannsdorfer Str. 3) sowie ein Gartengrundstück

mit mehreren Pachtgärten an der Hermannsdorfer Straße / Gutenbergstraße in 02943 Weißwasser/O.L.

sachverständigenbüro

Thomas von Skrbensky



Ansichten (nicht maßstabsgerecht, nur zu Ansichtszwecken)